QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017

Numru 18

Rikors numru 2/11 JA

JoeJoe Company Limited (C5506), Lawrence Pace, Gemma Pace, Yolanda Pace u Joseph Pace f'ismu proprju u f'isem u bhala mandatarju ta' ohtu l-assenti Geraldine Cooper

v.

Emanuel Mifsud u Carmelo Mifsud

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell maghmul mill-konvenuti minn digriet [id-digriet appellat] moghti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' April 2016, li permezz tieghu laqghet it-talba maghmula mill-atturi sabiex tizdied premessa u tigi sostwita talba fir-rikors guramentat, bil-fakoltá lill-konvenuti li, jekk ihossu l-bzonn, jipprezentaw risposta guramentata ulterjuri fiz-zmien preskritt mil-ligi.

Id-Digriet Appellat

2. Dan jaqra hekk:

“Rat ir-rikors tal-atturi kollha preżentat fis-seduta tat-8 ta’ Jannar 2016 fejn talbu li:

1. “Tiżdied il-premessa sewgwenti fir-rikors ġuramentat promotur, qabel it-talbiet attriċi:

“*“Illi bis-saħħa ta’ kuntratt ta’ diviżjoni redatt bil-lingwa Ngliża fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg tal-10 ta’ Novembru 2015, ir-raba’ de quo, inkluż ir-razzett kompriż fiha, ġie maqsum fi tliet porzjonijiet diviżi illi ġew rispettivament assenjati lill-esponenti u lill-kontraenti l-oħra fuq l-istess imsemmi kuntratt, b’mod illi l-esponenti ġew assenjati dik il-porzjoni diviża deskritta taħt il-Porzjon A fl-istess att notarili (Dokument ‘MB’);”* u

2. “Tbiddel u tissostitwixxi t-tieni talba kif dedotta fir-rikors ġuramentat promoter tal-esponenti bis-segwenti:

“*“II. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti jiżgumbraw mill-porzjon diviża, proprjeta’ tal-atturi, formanti parti mir-raba’ msejħa ‘Ta’ Girgenti ż-Żgħira’, kuntrada ‘Ta’ Girgenti ż-Żgħira’, fil-limiti tas-Siġġiewi, tal-kejl ta’ madwar sitta u għoxrin elf, mitejn u erbgħa u tletin punt tnejn metri kwadri (26,234.2m^2) kif aħjar deskritta taħt il-Porzjoni A fil-kuntratt ta’ diviżjoni tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg tal-10 ta’ Novembru 2015 (Dokument ‘MB’)”;*

“u dan skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 175 (1) tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiedt ta’ Malta), salv kull provvediment li din l-istess Onorabbli Qorti jogħġobha timponi.

“Illi l-konvenuti qed jopponu għal din it-talba u jsostnu li ż-żieda in kwistjoni mhijex korrezzjoni kif irid l-artikolu 175 (1) tal-Kap. 12.

“Huwa minnu li *prima facie* l-atturi qed jitolbu tibdil konsiderevoli fuq it-talba oriġinali tagħhom. Madankollu kif jidher mill-atti, huma inizjalment talbu li l-konvenuti jiġu żgumbrati minn proprjeta’ vasta li tagħha huma kien ko-proprjetarji u kif wieħed jistenna, il-konvenuti eċċepew li l-atturi ma kienux il-proprjetarji esklussivi ta’ dik il-proprjeta’, u dan jidher li kien minnu għaliex fil-mori tal-kawża, sar att ta’ diviżjoni li permezz tiegħu l-atturi saru issa proprjetarji esklussivi tal-parti tal-proprjetá li tagħha biss issa qed jitolbu li l-konvenuti jiġu żgumbrati.

> "Għalhekk fil-veritá kull ma qed jigri huwa li l-atturi qed iċekknu l-pretensjoni tagħhom għaliex issa qed jgħidu li huma proprjetarji esklussivi ta' dik il-parti li ġew assenjati fid-diviżjoni imsemmija u l-Qorti apparti milli jidhrilha li l-*'piu comprende l' meno'* tħoss ukoll li f'dan il-każ għandha tiġi applikata r-regola tal-*jus superveniens*, u kwindi l-azzjoni illi qabel tkun difettuża tiġi msaħħa. Il-fondament ta' dan huwa preċiżament l-ekonomija tal-ġudizzju u tal-ispejjeż. (**"Vella vs Dr Galea"** – Vol XXXIII-i- 254). Ara wkoll fir-rigward is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell (sede nferjuri) **"Paul Azzopardi vs Maria Lourdes Sciberras"** – 12 ta' Frar 1996 u tal-Qorti tal-Kummerċ **"David Clarke nomine vs Dr Marco Griscti nomine"**".

<u>L-Appell</u>

3. Dan hu msejjes fuq l-aggravju li l-korrezzjoni u t-tibdil fir-rikors guramentat awtorizzat mill-ewwel Qorti jmur kontra dak li hu permess mill-Artikolu 175 [1] tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, in kwantu ma jiffigurawx fost it-tibdil permess minn dak l-artikolu. Ghalhekk qed jitolbu li din il-Qorti tirrevoka d-digriet appellat u minflok, tichad it-talba tal-atturi appellati mressqa bir-rikors taghhom tat-8 ta' Jannar 2016 biex izidu premessa gdida u jibdlu t-tieni talba fir-rikors guramentat; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi.

4. Minn naha taghhom l-atturi pprezentaw risposta fid-9 ta' Settembru 2016, fejn spjegaw ir-ragunijiet ghaliex l-appell tal-konvenuti m'ghandux jintlaqa'.

Il-Fatti

5. B'rikors guramentat prezentat fl-4 ta' Jannar 2011 l-atturi, wara li ppremettew li l-koncessjoni enfitewtika koncessa mill-awturi fid-dritt taghhom lill-awturi fid-dritt tal-konvenuti kienet skadiet fit-23 ta' Gunju 2002, talbu li dawn jigu ordnati jizgombraw mir-raba', inkluz ir-razzett kompriz fiha, imsejha Tal-Girgenti z-Zghira, fi Triq il-Girgenti fil-limiti tas-Siggiewi fi zmien qasir u perentorju fissat mill-Qorti. Il-konvenuti laqghu ghal din it-talba b'risposta guramentata fejn, in linea preliminari, eccepew li "dan il-gudizzju mhux integru billi l-eccipjenti jhallsu qbiela fuq dawn ir-razzett u raba' lil terzi li mhumiex parti fil-kawza". In vista ta' din l-eccezzjoni preliminari, l-ewwel Qorti ordnat l-inverzjoni tal-provi.

6. Jirrizulta li, fil-mori tal-proceduri, u precizament fl-10 ta' Novembru 2015 gie pubblikat att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg, li permezz tieghu r-raba', inkluz ir-razzett, mertu tal-proceduri gie maqsum fi tlett porzjonijiet li gew assenjati lill-kontraenti, inkluzi l-atturi. Bis-sahha ta' dan l-att, il-porzjoni A giet assenjata lill-atturi. Ghaldaqstant l-atturi talbu lill-ewwel Qorti sabiex isir tibdil fil-premessi tar-rikors guramentat sabiex jirrifletti dak li sehh permezz tal-imsemmi att ta' divizjoni li permezz tieghu giet definita l-porzjon raba' [tal-kejl ta' 26,234.2 metri kwadri] esklussivament appartenenti lill-atturi, u tibdil fit-talba taghhom ghall-izgombrament sabiex din tkun limitata ghall-porzjoni raba' assenjata lilhom.

L-Aggravju

7. Dan hu bazat fuq is-sottomissjoni li l-korrezzjonijiet mitluba mill-atturi fir-rikors guramentat ma humiex permessi mill-Artikolu 175 [1] tal-Kodici ghax jikkoncerna fatt li ma kienx jezisti fil-mument tal-prezentata tal-azzjoni. Sa minn meta pprezentaw ir-rikors guramentat l-atturi kienu jafu li huma ma kienux sidien wahedhom tal-proprjetá li pprocedew dwarha, izda minkejja dan, huma xorta wahda pprocedew wahedhom ghall-izgombrament tal-konvenuti minghajr ma ccitaw fil-kawza lis-sidien l-ohra. Kien ghalhekk li huma eccepew in-nuqqas ta' integritá tal-gudizzju.

8. Il-konvenuti jkomplu jfissru hekk l-aggravju taghhom:

> "Anke jekk illum jinghataw l-opportunita' jressqu Risposta Guramentata ulterjuri, u sahansitra jerga' jinfetah l-istadju tal-provi taghhom, huma xorta wahda jkunu gew pregudikati minhabba li gew imcahhda mid-dritt taghhom ghal gudizzju fuq it-talba originali li dwarha taw id-difizi taghhom, ressqu l-provi u semghu l-provi tal-atturi appellati u, anke kkontroezaminaw ix-xhieda taghhom."
>
> ……………………… omissis …………………………………..
>
> "L-atturi appellati ilhom hames snin jafu li l-esponenti qed jiddefendu ruhhom kontra t-talba taghha, fost ohrajn, bid-difiza tan-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju. Hallew li l-esponenti [il-konvenuti] jressqu u jaghlqu l-provi taghhom, minghajr ma qatt accennaw ghal li kienu ghaddejjin bil-process tal-qasma tal-art shiha meritu tal-kawza."
>
> …………………….. omissis ………………………….
>
> "Bid-decizjoni appellata li ppermettiet lill-atturi appellati jzidu premessa dwar il-kuntratt ta' qasma, li ma kienx jezisti fil-

> mument ta-prezentata tal-azzjoni, u wkoll li jitolbu l-izgumbrament minn parti diviza biss mill-proprjeta' shiha okkupata mill-esponenti, u mertu tal-azzjoni originali, il-kawzali tat-talba originali u l-oggett tal-kawza effettivament inbidel, u din il-kawza spiccat kawza gdida b'talba ghal zgumbrament minn proprjeta' differenti fuq fatti godda".

9. Minn naha taghhom, l-atturi irreagixxew ghal dan l-aggravju bil-mod segwenti. Illi t-tibdil rikjest minnhom "ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eccezzjoni fuq il-mertu".[1] L-uniku fatt li nbidel huwa li, fil-mori tal-proceduri, sar kuntratt ta' divizjoni li permezz tieghu l-porzjoni assenjata lill-atturi giet definita, u ghalhekk it-talba taghhom ghall-izgombrament tal-konvenuti, li qabel kienet tkopri territorju akbar, issa giet imitata ghal porzjoni assenjata lill-atturi. Di fatti dak li talbu l-atturi permezz tar-rikors fuq indikat huwa li t-talba taghhom ghall-izgombrament tigi limitata ghal dik il-porzjoni biss.

10. Ghalhekk jirrizulta car li t-tibdil ma jistax ikun ta' pregudizzju ghall-konvenuti li, qabel id-divizjoni, kienu qed jigu mitluba jizgombraw minn porzjoni ta' art akbar. L-atturi jissenjalaw li l-kawza ilha pendenti ghal aktar minn hames snin, u dan f'cirkostanzi fejn ic-cens temporanju li kellhom il-konvenuti skada fis-sena 2002, jigifieri 14 -il sena ilu, u matul dan il-perijodu huma baqghu mcahhdin mill-proprjetá taghhom.

11. Rigward il-kwistjoni relatata mal-eccezzjoni tal-konvenut dwar in-nuqqas ta' integritá tal-gudizzju ladarba l-kawza ma saritx mis-sidien

[1] Art.175 [1]

kollha tat-territorju indikat fir-rikors guramentat, l-atturi jissenjalaw li, kif qalet l-ewwel Qorti, din l-eccezzjoni giet sorvolata bis-sahha tal-*jus superveniens*.

12. Din il-Qorti tibda billi ticcita l-Artikolu 175 [1] tal-Kodici li jaqra hekk:

> "(1) Il-qorti tista', f'kull waqt tal-kawża, qabel is-sentenza, wara talba ta' waħda mill-partijiet, wara li tisma' meta jeħtieġ lill-partijiet, tordna s-sostituzzjoni ta' xi att jew tippermetti tibdil fl-iskritturi, sew billi fihom jiżdied jew jitneħħa l-isem ta' waħda mill-partijiet u jitqiegħed ieħor floku, jew billi jissewwa żball fl-isem tal-partijiet jew fil-kwalità li fiha jidhru, jew billi jissewwa kull żball ieħor jew billi jiddaħħlu ħwejjeġ oħra ta' fatt jew ta' dritt ukoll permezz ta' nota separata, sakemm sostituzzjoni jew tibdil bħal dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-meritu tal-kawża".

13. Rigward l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-artikolu precitat, din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Perit Arkitett Valerio Schembri v. Registratur tal-Qorti et**, deciza 11 ta' Novembru 2011, osservat hekk:

> "…. is-setgha moghtija lill-Qorti hija wahda vasta u intiza sabiex jigu evitati certa eccezzjonijiet kif ukoll moltiplicita' ta' kawzi. Din is-setgha izda hija soggetta ghal certu kontroll billi l-Qorti adita b'talba simili trid tassigura ruhha li s-sostituzzjoni jew tibdil rikjest *'ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eccezzjoni fuq il-mertu'.* B'dan jidher li ma kinitx l-intenzjoni tal-legislatur li tinghata *carte blanche* lill-kontendenti billi dawn jisghu jbiddlu l-mertu tal-kawza bis-semplici sostituzzjoni jew tibdil rikjest".[2]

14. Fil-kaz odjern ghandu jirrizulta car u manifest li l-korrezzjonijiet mitluba, jekk jintlaqghu, mhumiex ser ibiddlu s-sustanza tal-azzjoni li

[2] Ara wkoll, fost ohrajn *App.S. Diane Schembri et vs Alfred Schembri & Sons Limited*, 27 Frar 2015 u l-kazistika hemm citata.

bazikament hija wahda ta' zgombrament minn art u razzett, minhabba l-iskadenza tat-titolu, u lanqas ser ibiddlu eccezzjoni fuq "il-mertu". Kull ma hu qed jintalab in effetti huwa li, minflok li l-konvenuti jigu zgombrati minn art ta' certu kejl, l-izgombrament ikun cirkoskritt ghall-parti izghar mill-art deskritta fir-rikors promotur rizultat ta' divizjoni li sehhet bejn is-sidien fil-mori tal-kawza u li issa hija proprjetá esklussiva tal-atturi.

15. Il-konvenuti minn naha taghhom ma wrewx kif dawn il-korrezzjonijiet jistghu jwasslu ghall-pregudizzju fil-mertu kontra taghhom. Rigward l-ilment taghhom li bil-korrezzjonijiet proposti, "din il-kawza spiccat kawza gdida b'talba ghal zgombrament minn proprjetá differenti fuq fatti godda", din il-Qorti tosserva li dan mhu minnu xejn, ghax dak mitlub huwa li l-izgumbrament isehh, izda minn parti izghar mit-territorju deskritt fir-rikors promotur. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tara x'pregudizzju ser isofru l-konvenuti bil-korrezzjonijiet mitluba.

16. Rigward l-ilment taghhom li huma "gew imcahhda mid-dritt taghhom ghal gudizzju fuq it-talba originali li dwarha taw id-difizi taghhom", din il-Qorti tifhem mir-rikors tal-konvenuti li dawn qed jirreferu ghall-eccezzjoni taghhom dwar in-nuqqas tal-integritá tal-gudizzju. Dwar dan din il-Qorti tissenjala li l-eccezzjoni sollevata minnhom ma tolqotx il-meritu izda hija eccezzjoni ta' natura preliminari, u ghalhekk il-korrezzjonijiet mitluba mhux ser ibiddu eccezzjoni fil-meritu. Barra minn

hekk, huwa legalment ammissibbli li fil-mori tal-kawza tigi sorvolata l-eccezzjoni tal-mankanza tal-integritá tal-gudizzju b'mod li dan isir integru anke billi jigu kjamati fil-kawza partijiet ohra interessati fil-mertu.

17. Huwa relevanti dak osservat minn din il-Qorti fil-kawza App. 103/08 **Edwin Zammit et v. Saviour Casha**, deciza fid-29 Jannar 2016:

> "Din il-Qorti tifhem li f'cirkostanzi simili, il-kompitu ta' min irid jitavola kawza li jkun jaf min huma s-sidien kollha tal-prorpjeta' li jkun qed jikri u l-post tar-residenza taghhom huwa difficli hafna. Dan naturalment ma jezentax lill-attur mill-obbligu li l-kawza jipproponiha sew u kif ghandu jkun. F'dan il-kaz pero' il-konvenuti, filwaqt li eccepew in-nuqqas ta' integritá tal-gudizzju, naqsu li **huma stess** jindikaw il-persuni li kellhom jigu msejjha maghhom fil-kawza. F'dak l-istadju setghet issir it-talba biex jissejjhu fil-kawza il-persuni kollha msemmija, jekk kien hemm effettivament il-bzonn li dan isir. Naturalment xorta jkun jinkombi fuq l-atturi li jinnotifikaw dawk il-persuni. …".

18. Fil-kaz odjern, bil-kuntratt ta' divizjoni giet identifikata dik il-parti mill-art deskritta fir-rikors guramentat li saret tappartjeni esklussivament lill-atturi, u ladarba dan sar fil-mori tal-kawza l-atturi ma setghux jidentifikaw dik il-parti meta pprezentaw ir-rikors guramentat. Issa, li dan sar possibbli hu l-obbligu taghhom li jinformaw lill-ewwel Qorti, kif fil-fatt ghamlu, kemm bir-riduzzjoni tat-talba taghhom ghal zgombrament minn parti minn dik l-arti, kif ukoll li huma saru proprjetarji esklussivi tal-parti assenjata lilhom bid-divizjoni u ghalhekk il-proceduri m'ghadhomx monki. Fir-rigward l-ewwel Qorti kienet ferm korretta meta osservat li f'dan il-kaz huma applikabbli wkoll il-principji tal-*jus superveniens* u li

bid-divizjoni l-posizzjoni tal-atturi giet sanata bis-sahha tal-massima *jus superveniens firmat actionem et exceptionem.* Ghaldaqstant il-pretensjoni tal-konvenuti ghal dritt taghhom ghal gudizzju fuq it-talba originali hija, fil-kuntest tal-fatti tal-kaz odjern, legalment insostenibbli.

19. Ghaldaqstant l-aggravju qed jitqies bhala mhux gustifikat u qed jigi respint.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tiddeciedi billi tichad l-appell, bl-ispejjez kollha a kariku tal-konvenuti appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb